

- Quejarse con el propietario;
- Quejarse con agencias del gobierno (tales como inspectores de vivienda y departamentos de salud);
- Hacer valer sus derechos de acuerdo con el contrato de alquiler;
- Organizarse junto con otros inquilinos para hacer valer sus derechos; y
- Entablar una demanda legal contra el propietario para hacer valer el contrato de alquiler.

Sin embargo, es posible que el propietario decida no renovar el contrato de alquiler cuando la vigencia del actual plazo expire.

P: ¿Puede el propietario aumentar el monto del alquiler durante el periodo del contrato?

R: No. Salvo que el contrato de alquiler establezca lo contrario, a usted se le garantiza el monto mensual de alquiler acordado durante el plazo acordado. No obstante, usted también le da al propietario su garantía de pagar a tiempo el monto de alquiler acordado por dicho periodo.

P: ¿Puedo dar por terminado mi contrato de alquiler si notifico al propietario con 30 días de anticipación?

R: No. Si su contrato de alquiler establece una fecha de terminación definida, por lo general usted está obligado por el plazo total del contrato, aun si usted tiene una buena razón para mudarse, tal como una enfermedad o un cambio de empleo. Sólo se permite la terminación debido a ciertas transferencias militares, ejecuciones hipotecarias de la propiedad o en ciertos casos en que el inquilino es víctima de violencia familiar, ataque sexual o acoso. De modo que si usted abandona el departamento antes del plazo establecido y el propietario no es capaz de alquilar el departamento, él puede demandarlo por el monto del alquiler no pagado y los costos, y/o presentar un informe de crédito negativo en contra de usted.

Algunos contratos de alquiler permiten al inquilino dar por terminado el alquiler antes del plazo previsto en ciertas circunstancias y previo aviso. Revise su contrato de alquiler para determinar si éste permite la terminación antes del plazo previsto y cuánto tiempo de anticipación se requiere. Por ejemplo, si su contrato le permite notificar con 30 días de anticipación para darlo por terminado, por lo general usted debe notificar al propietario por lo menos 30 días antes del final del mes en el que usted se propone mudarse y deberá pagar el alquiler por el mes entero.



P: Estoy alquilando una vivienda con un contrato renovable mes a mes. ¿Con cuánta anticipación debo notificar antes de dar por terminado el alquiler?

R: El alquiler mes a mes es una forma de “alquiler periódico.” Un alquiler periódico ocurre cuando un inquilino permanece en el departamento luego del vencimiento del plazo inicial del contrato de alquiler. Los alquileres periódicos no tienen fecha de terminación y pueden ser dados por terminados por el propietario o por el inquilino notificando a la otra parte. Por lo general el contrato de alquiler establece el plazo mínimo para notificar la terminación. Si no existe un contrato, o si el contrato no establece un plazo para la notificación, las leyes de Carolina del Norte le permiten a usted dar por terminado un alquiler año por año notificando al propietario por lo menos un mes antes de finalizado el año; un alquiler mes a mes requiere notificar por lo menos

siete días antes de fin del mes; y un alquiler semana a semana requiere notificar por lo menos dos días antes de finalizada la semana.

P: Ha terminado mi contrato de alquiler por un año, pero yo aún vivo en la propiedad y pago el alquiler mensualmente. Ahora el propietario dice que ha aumentado el monto del alquiler. ¿Debo pagar el aumento?

R: Depende de los términos del contrato. La mayoría de los contratos establecen que al finalizar el alquiler usted se convierte en un inquilino en condiciones mes a mes y ya no le está garantizado pagar un monto específico. En ese caso el propietario puede aumentar el alquiler en cualquier monto notificándole a usted dentro del mismo plazo en que usted debe notificarle de su intención de terminar el alquiler. Usted puede escoger entre quedarse y pagar el alquiler más elevado o mudarse.

No obstante, algunos contratos de alquiler expiran automáticamente al final del periodo de alquiler y no establecen una posibilidad de renovación. En ese caso, el propietario puede exigir un aumento en el monto del alquiler para que usted permanezca en posesión del inmueble luego de la expiración del contrato. Sin embargo, si el propietario acepta su pago del alquiler en el monto acostumbrado por el mes posterior a la expiración de su contrato, él ha renovado su contrato de manera efectiva por un año adicional al mismo monto que el anterior.

P: El propietario acaba de vender la propiedad que alquilo. ¿Puede el nuevo propietario desalojarme?

R: Probablemente no. Si usted es un inquilino en posesión de la propiedad, la ley asume que el comprador está informado de su alquiler, y requiere que el comprador respete su contrato. No obstante, usted puede ser desalojado si usted aceptó en su contrato que usted desalojaría la propiedad al ser vendida la propiedad.

P: ¿Soy responsable de pagar la parte del monto del alquiler que le corresponde a mi compañero de alquiler si mi nombre figura en el contrato?

R: Sí. Si su nombre figura en el contrato de alquiler, usted es legalmente responsable del cumplimiento del contrato aun si el nombre de su compañero de alquiler también figura en el mismo. Muchas veces los contratos de alquiler escritos requieren que cada inquilino sea responsable por pagar el total del alquiler, y los propietarios usualmente tomarán acción legal en contra del inquilino que quede si su(s) compañero(s) de alquiler se mudan sin que el monto del alquiler haya sido pagado.

P: ¿Qué debe hacer el propietario para desalojarme?

R: Un propietario puede desalojarle por infringir una estipulación de su contrato de alquiler, pero debe hacerlo de acuerdo a los procedimientos legales. Por ejemplo, salvo que su contrato establezca lo contrario, cuando usted no paga el monto completo del alquiler, el propietario primero debe solicitarle claramente a usted el pago del alquiler vencido. Luego, si usted no paga el alquiler dentro de un plazo de diez días (o si usted ha violado los términos del contrato de alquiler en cualquier otra manera), el propietario puede presentar ante los tribunales una demanda formal de “juicio sumario de desalojo” (en inglés, summary ejectment) en contra de usted explicando porqué debe ser desalojado.

Muchos contratos de alquiler permiten al propietario acortar el período mínimo de diez días de notificación o evitarlo por completo al incluir una cláusula “de abandono.” Tal cláusula establece que el alquiler se da por terminado si usted no paga el monto dentro de un número específico de días luego de su vencimiento, y puede no requerir notificación previa alguna o notificación con menos de diez días de anticipación antes de que el propietario pueda empezar el trámite del juicio sumario de desalojo en los tribunales.

Por supuesto, durante la audiencia en los tribunales usted puede presentar argumentos en su defensa. Si el

juez dictamina a favor del propietario, usted puede apelar la decisión dentro de un plazo de diez días. Sin embargo, usted deberá pagar el alquiler establecido al secretario del juzgado mientras la apelación esté pendiente. Si usted no apela a tiempo, o si el propietario gana la apelación, él puede solicitar los servicios del sheriff del condado para ejecutar la sentencia y desalojarlo. En todo momento durante el proceso, el propietario deberá usar medios pacíficos para tomar posesión de su propiedad. No está permitido hacer un “desalojo por cuenta propia”, tal como cambiar las cerraduras, sacar sus posesiones o ponerle un candado a la puerta.

P: ¿Puedo pagarle el alquiler al propietario para detener un proceso de desalojo?

R: Probablemente. Depende de los términos de su contrato de alquiler. Si su contrato no vislumbra el asunto y usted paga u ofrece pagar el alquiler vencido (y cualquier gasto que haya hecho el propietario), el proceso de desalojo termina de manera automática. Si el propietario continúa con la demanda, él será responsable por los futuros gastos legales de usted. Pero, si su contrato autoriza al propietario a dar por terminado su alquiler si usted no paga a tiempo, él puede aceptar el pago tardío de su alquiler y seguir tratando de desalojarlo. En la actualidad la mayoría de los contratos de alquiler le dan al propietario este derecho.

The North Carolina Real Estate Commission
(Comisión de Bienes Raíces de Carolina del Norte)

P.O. Box 17100

Raleigh, North Carolina 27619-7100

919/875-3700

Sitio Web: www.ncrec.gov

10,000 copias de este documento público se imprimieron a un costo de \$.00 por copia.

REC 3.39 4/1/11

Preguntas y Respuestas sobre: ALQUILER DE INMUEBLES PARA VIVIENDA



*(Spanish translation of Questions and Answers on:
Renting Residential Real Estate)*